Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

34 104 Langdurige zorg

Nr. 137

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSGEZONDHEID, WELZIJN EN SPORT

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 augustus 2016

Tijdens de procedurevergadering van 14 juni jl. heeft uw Kamer mij verzocht om een nadere toelichting op het toezicht op de vervreemding van vastgoed in de langdurige zorg (zie ook Handelingen II 2015/16, nr. 96, item 6). Dit naar aanleiding van de berichtgeving in het NRC-Handelsblad van 14 juni jl. over de verkoop van twee panden door zorginstelling Daelzicht in 2010[1]. Met deze brief kom ik tegemoet aan dit verzoek. Ik ga achtereenvolgens in op de wijze waarop toezicht wordt gehouden op de vervreemding van zorgvastgoed en hoe dit in de casus Daelzicht heeft gefunctioneerd.

Toezicht op vervreemding zorgvastgoed

De verantwoordelijkheid voor verkoop of verhuur van vastgoed ligt primair bij de zorginstelling zelf. Op grond van artikel 18 van de Wet toelating zorginstellingen (WTZi) houdt het College Sanering Zorginstellingen (hierna: het College) als zelfstandig bestuursorgaan toezicht op transacties met onroerende zaken die na de transactie blijvend niet meer voor zorg worden gebruikt. Toetspunt voor het College is of er sprake is van een open en transparant vervreemdingsproces.

Zorginstellingen met een WTZi-toelating, die het voornemen hebben onroerende zaken blijvend niet meer voor de zorg te bestemmen, zijn verplicht dit te melden aan het College. Het College wijst een gemachtigde aan die namens het College toezicht houdt op het vervreemdingsproces. Gemachtigden zijn in dit verband personen die hun sporen in het vastgoed van de gezondheidszorg hebben verdiend. Zij zijn niet in dienst van het College, maar worden per casus tegen een vergoeding door het College ingezet.

[1] http://www.nrc.nl/next/2016/06/14/de-zaken-van-selcuk-ozturk-2710952

kst-34104-137
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

Onafhankelijke taxatie en transparant vervreemdingsproces

Een instelling moet van het College tenminste één onafhankelijke taxatie laten uitvoeren, voordat een object in de markt kan worden gezet. De taxatie wordt altijd in opdracht gedaan van de instelling en wordt uitgevoerd door een onafhankelijk beëdigd taxateur niet zijnde de verkopende makelaar. Het College toetst de kwaliteit van de taxatie(s).

Bij transacties met een beperkte omvang wordt de onroerende zaak veelal na taxatie te koop gezet of verhuurd. Bij grotere en complexere transacties is tenderen de meest gebruikte methode om zo veel mogelijk partijen de kans te geven een bod te doen. De gemachtigde houdt toezicht op dit proces en wordt in elk geval op de volgende momenten vooraf betrokken:

- het verstrekken van de taxatieopdracht(en);
- het vaststellen van het bidbook;
- onderhandelen met een bieder en gunning;
- het aangaan van overeenkomsten.

Goedkeuring

Nadat het hele proces is doorlopen en er een kandidaat-koper, -huurder of anderszins is gevonden, adviseert de gemachtigde het College. In het advies doet de gemachtigde verslag van het proces en de prijs.

Het College besluit vervolgens wel of geen goedkeuring te verlenen aan de transactie. Het besluit van het College wordt door middel van een beschikking aan de instelling verzonden. Een notaris mag de akte van levering pas passeren nadat de goedkeurende beschikking is afgegeven. De akte wordt achteraf getoetst door de gemachtigde. Wanneer de verkoopakte of huurovereenkomst afwijkt van het Collegebesluit, worden de instelling en de notaris gevraagd om nadere toelichting. Wanneer een afdoende verklaring uitblijft, kan het College de transactie vernietigen.

De casus Daelzicht

Diverse media hebben bericht over vermeende misstanden bij Daelzicht, een instelling met een WTZi-toelating. De zittende bestuursleden zijn inmiddels op non-actief gesteld door de Raad van Toezicht en er is door deze Raad een interim-bestuurder aangesteld. Deze heeft een onderzoek ingesteld naar het verloop van de interne besluitvorming en cultuur binnen de organisatie. Ook doet een forensisch accountant onderzoek naar alle geldstromen vanaf 2010. Daelzicht heeft mij laten weten dat de vastgoedtransacties waar de media over berichten onderdeel uitmaken van dit onderzoek. Naar verwachting zijn de uitkomsten in het najaar bekend. Vooruitlopend hierop informeer ik u bij deze over de wijze waarop het College is betrokken bij deze vastgoedtransacties.

Het College heeft mij laten weten dat Dealzicht op 16 februari 2009 een voornemen tot de verkoop van onroerend goed bij hen heeft gemeld. Daarop heeft het College een gemachtigde aangewezen om het verkooptraject te begeleiden. In totaal heeft Daelzicht in de periode december 2009 tot juli 2010 drie taxatierapporten laten opmaken door verschillende taxateurs. De taxatiebedragen lopen uiteen van € 475.000 tot € 610.000 afhankelijk van de gehanteerde onderliggende voorwaarden. Bij twee van de taxatierapporten werd uitgegaan van een wijziging in het bestemmingsplan.

Op 14 september 2010 meldt Daelzicht het College een kandidaat-koper te hebben gevonden met een bod van € 510.000. In het advies van de gemachtigde dat een maand later volgt is opgenomen dat naast de

kandidaat-koper nog drie partijen belangstelling hebben getoond. Eén zorgorganisatie heeft zich teruggetrokken vanwege de te hoge opknapkosten. Een tweede partij wilde gaan slopen en nieuwbouwen voor drie woningen, maar trok zich terug omdat de gemeente niet wilde meewerken aan een bestemmingsplanwijziging. De derde partij wilde slopen en een hotel bouwen, maar haakte af vanwege de excentrische ligging.

Op basis van het advies van de gemachtigde en de aangeleverde taxatierapporten, verleent het Collegebestuur op 13 oktober 2010 goedkeuring aan de verkoop voor een bedrag van € 510.000.

Op 21 maart 2011 laat Daelzicht weten dat de definitieve koopsom is verlaagd met € 110.000. Dit volgens Daelzicht wegens schade welke is ontstaan tussen het moment van het aangaan van de koopovereenkomst en het moment van levering. Het College vraagt zowel de instelling als de notaris om opheldering. Daarop wordt een concept-expertiserapport van de schade als onderbouwing aangeleverd. Zowel Daelzicht als de notaris erkennen dat de verlaging van de verkoopprijs al voor het passeren van de definitieve koopakte gemeld had moeten worden en betreuren de gang van zaken. Het College is alles afwegende akkoord gegaan op basis van deze aanvullende onderbouwing.

De vraag of er overigens rond de verkoop bij Daelzicht onoorbaar is gehandeld, is zoals aangegeven onderwerp van forensisch onderzoek. Om daar zicht op te krijgen moeten de uitkomsten van dit onderzoek worden afgewacht.

De Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport,
M.J. van Rijn